



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 235 469
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 508 087	3 173 112
Sum inntekter		4 508 087	3 173 112
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	245 919
Annen driftskostnad		1 681 730	1 574 035
Sum kostnader		1 864 290	1 819 955
Driftsresultat		2 643 797	1 353 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 586	192
Sum finansinntekter		3 586	192
Annen finanskostnad		416 894	295 132
Sum finanskostnader		416 894	295 132
Netto finans		-413 308	-294 940
Ordinært resultat før skattekostnad		2 230 489	1 058 217
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 230 489	1 058 217
Årsresultat		2 230 489	1 058 217
Totalresultat		2 230 489	1 058 217
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 230 489	1 058 217
Sum overføringer og disponeringer		2 230 489	1 058 217



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 460 500	66 460 500
Sum varige driftsmidler		66 460 500	66 460 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 460 500	66 460 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 827	23 868
Sum fordringer		23 827	23 868
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		953 057	717 593
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		953 057	717 593
Sum omløpsmidler		976 884	741 461
SUM EIENDELER		67 437 384	67 201 961

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
Sum innskutt egenkapital		5 500	5 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 295 868	26 065 379
Sum opptjent egenkapital		28 295 868	26 065 379
Sum egenkapital		28 301 368	26 070 879
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 612 908	17 640 638
Øvrig langsiktig gjeld		23 460 500	23 460 500
Sum annen langsiktig gjeld		39 073 408	41 101 138
Sum langsiktig gjeld		39 073 408	41 101 138
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 294	1 741
Leverandørgjeld		59 188	660
Skyldige offentlige avgifter		126	990
Annen kortsiktig gjeld			26 554
Sum kortsiktig gjeld		62 608	29 944
Sum gjeld		39 136 016	41 131 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 437 384	67 201 961



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376808

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 235 469
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 986 235 469
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 508 087	3 173 112
Sum inntekter		4 508 087	3 173 112
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	245 919
Annen driftskostnad		1 681 730	1 574 035
Sum kostnader		1 864 290	1 819 955
Driftsresultat		2 643 797	1 353 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 586	192
Sum finansinntekter		3 586	192
Annen finanskostnad		416 894	295 132
Sum finanskostnader		416 894	295 132
Netto finans		-413 308	-294 940
Ordinært resultat før skattekostnad		2 230 489	1 058 217
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 230 489	1 058 217
Årsresultat		2 230 489	1 058 217
Totalresultat		2 230 489	1 058 217
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 230 489	1 058 217
Sum overføringer og disponeringer		2 230 489	1 058 217



Organisasjonsnr: 986 235 469
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		66 460 500	66 460 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 460 500	66 460 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 827	23 868
Sum fordringer		23 827	23 868
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		953 057	717 593
Sum omløpsmidler		976 884	741 461
SUM EIENDELER		67 437 384	67 201 961
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
Sum innskutt egenkapital		5 500	5 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 295 868	26 065 379



Sum opptjent egenkapital	28 295 868	26 065 379
Sum egenkapital	28 301 368	26 070 879
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 612 908	17 640 638
Øvrig langsiktig gjeld	23 460 500	23 460 500
Sum annen langsiktig gjeld	39 073 408	41 101 138
Sum langsiktig gjeld	39 073 408	41 101 138
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 294	1 741
Leverandørgjeld	59 188	660
Skyldige offentlige avgifter	126	990
Annen kortsiktig gjeld		26 554
Sum kortsiktig gjeld	62 608	29 944
Sum gjeld	39 136 016	41 131 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	67 437 384	67 201 961



Organisasjonsnr: 986 235 469
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Langes Gate 4 og 6 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 22. april 2023

Selskapsnummer: 8214





Velkommen til årsmøte i Langes Gate 4 og 6 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8214>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag fra Oda Sortland
6. Forslag Ida-Marie Nordgård
7. Forslag 1 Ådne Djønne
8. Forslag 2 Ådne Djønne
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Langes Gate 4 og 6 Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Thea Hjertholm og Ingeborg Briseid Kraft er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 8214 Årsrapport 2023.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.

Sak 5

Forslag fra Oda Sortland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Hei

Veggen mange av oss har utsikt til er stygg. Spesielt pipen ser ikke bra ut. Forslag: Finne ut hvem som eier pipen, og finne ut om den går an å pusse den opp eller male noen pent på den. Se bilde."

Styrets innstilling

Styret går i mot forslaget, på bakgrunn av den økonomiske situasjonen borettslaget står i for øyeblikket. Det er ganske mange andre vedlikeholdsprosjekter som bør prioriteres foran dette. Tiltaket vil, dersom flertallet stemmer mot forslaget, allikevel bli notert som et ønske på vedlikeholdsplanen. Styrets innstilling er enstemmig.

Forslag til vedtak

Finne ut hvem som eier pipen, og finne ut om den går an å pusse den opp eller male noen pent på den.

Sak 6

Forslag Ida-Marie Nordgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Hei,



Forslag:

Oppussing av oppgang langes gate 6.

- maling av veggene, tak og gelender.

- skap under sikringssskap bør utbedres og fikses. (Ødelagt i nesten hver etasje)."

Styrets innstilling

Punkt 1: På grunn av den svært høye takhøyden i trapperom i nr. 6, vil det ikke være forsvarlig at beboere utfører malerarbeidet på dugnad. Å engasjere et malerfirma til dette bør ikke prioriteres på nåværende tidspunkt, på grunn av den økonomiske situasjonen borettslaget står i for øyeblikket. Tiltaket vil, dersom flertallet stemmer mot forslaget, allikevel bli notert som et ønske på vedlikeholdsplanen.

Punkt 2: Forsøk på utretting, eventuelt utskifting av skapdørene til de gamle teleskapene er en jobb som allerede er bestilt hos vårt vaktmesterfirma. Det vurderes å forsegle skapene da de ikke lenger er i bruk.

Styrets innstilling er derfor å stemme i mot dette forslaget. Styrets innstilling er enstemmig.

Forslag til vedtak

Oppussing av oppgang langes gate 6

Sak 7

Forslag 1 Ådne Djønne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, mitt navn er Ådne Djønne. Jeg har nylig flyttet inn i borettslaget og ser frem til generalforsamlingen. I sammenheng med dette har jeg noen saker jeg ønsker at skal vurderes.

Den første omhandler en oppgradering av gulvet på vaskerommet i kjelleren. Dagens løsning gjør det vanskelig å nå sluket for å kunne sikre at denne er åpen. Dette skaper grunnlag for at vaskerommet lukter og fremstår mindre rent. Her ønsker jeg at man kunne vurdere å legge epoxy gulv. Når det gjelder epoxy-gulv, så kan jeg beskrive det som følgende (basert på kilder på nett):

Epoksy er en tokomponent herdeplast i flytende form som består av en A- og en B-komponent, som reagerer med hverandre etter blanding og danner en hard og slitesterk overflate. Epoxy brukes mest til gulvflater i industri, kjellere og garasjer.

En epoksy-overflate er meget slitesterk og resistent mot de fleste kjemikalier. I tillegg er den hygienisk med tanke på at det ikke vil fremkomme noe bakteriell vekst i gulvet.

Det er tre varianter man bør vurdere, enten en maling, coating eller belegg (kilde: <https://epoxybelegg.no/gulvlosninger/>). En oppgradering av gulvet med epoxy vil gi et mer holdbart og hygienisk gulv, samtidig som man kan velge mellom flere ulike farger, samt finisher.

Forslaget er å etablere en ny gulvløsning som er slitesterk, lett å vedlikeholde og har en lav kostnad. Dette innebærer at man tilrettelegger for et epoxy-gulv på hele gulvflaten, pluss nederste del av veggene. Denne løsningen vil øke kvaliteten på vaskerommet, uten at man iverksetter en totaloppussing. Epoxy kan legges direkte på eksisterende overflate, med forbehold om en tørkeperiode. Kostnaden for arbeidet kan fordeles på alle brukere av vaskerommet, og mye av arbeidet kan foregå som dugnadsarbeid. Forslagsstiller har også tilgang til ressurser som har erfaring med å legge slike gulv og som kan bidra med utførelsen. Arbeidet krever at eksisterende vaskemaskiner og stativ må tas ut i en kort periode (et par dager), slik at man kan legge gulv og vente til at det tørker. Denne oppgraderingen kan da av praktiske grunner finne sted i sommerferien for å minimere ulemper.

Styrets innstilling

Styret stiller seg åpen for å gå videre med dette forslaget, men mener det bør innhentes konkrete priser før man vedtar forslaget. Dersom det kan utføres på dugnad som beskrevet, og materialene har en lav kostnad, virker dette å være en fornuftig oppgradering. Kostnaden må av praktiske og juridiske årsaker allikevel fordeles på alle 55 andelene, ikke kun på brukerne av vaskeriet ref. Lov om burettslag § 5-19 (1). Tiltaket vil, dersom flertallet stemmer mot forslaget, allikevel bli notert og jobbet med som et ønske på vedlikeholdsplanen. Rengjøring av gulvet i vaskeriet kan gjøres oftere av vårt renholdsfirma.

Styrets innstilling er derfor å stemme imot dette forslaget, men å gå videre i dialog med forslagsstiller om videre utredning av kostnader mm. Styrets innstilling er enstemmig.

Forslag til vedtak

Oppgradere dagens vaskerom med ny gulvløsning.

Sak 8

Forslag 2 Ådne Djønne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Videre ønsker jeg at man kunne se på mulighetene for å etablere ny ytterdør for inngang til Langes gate 4A. Dagens dør fremstår ganske sliten og det burde vurderes om en ny dør skal erstatte denne. Det oppleves at døren har dårlig isoleringsevne, som medfører unødvendig varmetap og energibruk. En ny dør burde tilpasses bygget bedre, da dagens er meget moderne i forhold til den eldre bygården. Dette kan også bidra til økt verdiskapning for bygget. Forutsetningene for en ny dørløsning foreslås som følgende:

- God isolasjonsevne for å minske varmetap og energibruk
- Bedre tilpasning til bygårdens stiluttrykk
- Tilfredsstillende krav til brannsikkerhet
- Tilfredsstillende krav til sikkerhet mot tyveri etc.
- Tilstrekkelig tilpasset størrelse for generell bruk av bygget (eks flytting).
- Fordele utgiften for ny dør, med montering, på beboere som bruker døren som hovedinngang.

Styrets innstilling

Styret går imot forslaget, da utgiften av både praktiske og juridiske årsaker ikke kan fordeles kun på beboere som bruker døren som hovedinngang ref. Lov om burettslag § 5-19 (1). Tiltaket vil, dersom flertallet stemmer mot forslaget, allikevel bli notert som et ønske på vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak

Etablere ny ytterdør for inngang til Langes gate 4A



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Stein Grading

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sandro Velimir

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bernhard Gabriel Håland
- Ingeborg Briseid Kraft
- Marit Solveig Holter



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Stein Grading	Langes Gate 6
Styremedlem	Thea Christine Hjertholm	Langes Gate 4 A
Styremedlem	Andreas Hodne	Langes Gate 4 A
Styremedlem	Vilde Krüger	Langes Gate 6
Styremedlem	Sandro Velimir	Langes Gate 4 A
Varamedlem	Bernhard Gabriel Håland	Langes Gate 4 A
Varamedlem	Ingeborg Briseid Kraft	Langes Gate 4 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post langesgate4og6@outlook.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Langes Gate 4 og 6 Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Langes Gate 4 og 6 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986235469, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 372 374

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Langes Gate 4 og 6 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har blitt gjennomført følgende styremøter i 2022:

12.01
09.02
07.03
07.04
16.05 Konstituerende møte
01.06
22.06
11.08
15.09
13.10
03.11
08.12 Julebord, uten behandling av saker

Det er dessuten avholdt sosiale sammenkomster som sommerfest og julegrantenning.

Styret har i 2022 gjennomført følgende tiltak:

- Utskifting av 5 Velux-takmoduler
- Utbedringer av diverse avvik i rapport fra Autronica ang. brannvernssystemet
- Felling og fjerning av alm i bakgården
- Renset takrenner og tak over garasje
- Diverse nødvendig elektrikerarbeider i oppgangene
- Skiftet sylinder i låsen til garasjedøren
- Utbedret lekkasjer i teknisk rom, JRGUMAT defekt og måtte byttes sammen med stoppekran som fordeler varmtvann
- Reparasjon av skade på varmekabel
- Henting av søppel 2m3 av hensatt avfall rundt om i byggene
- Overmaling av fasade og dør

Bestilte arbeider:

- Utskifting av 2 balkongdører (arbeid utført februar 2023)
- Installering av OBOS-nøkkelen (elektronisk system over mobiltelefonen). Påbegynt februar 2023, pga. komplikasjoner med strømtilgang er det satt på vent inntil videre
- Mekanisk rens av bunnledning for å forlenge levetid før nødvendig utskifting/strømpekjøring (gjennomføres mars 2023)

Planlagte arbeider 0-5 år frem:

- Utbedring av tak og vegger over 4B etter vannskade som faller utenfor dekning i byggforsikringen
- Skifte av hovedstoppekran og trykkreduksjonsventil
- Utskifting av alle branndører til leilighetene og mellomganger (låneopptak er muligens nødvendig)
- Utskifting av resterende takvinduer i nr. 6
- Strømpekjøring av hele bunnledningen



- Kartlegge stoppekranene, inkl. plasjeoversikt over disse
- Murpuss/malararbeider i kjeller 4 A/B, 6
- Avfukter og avtrekksvifte i kjeller 4 A/B utenfor vaskeriet
- Diverse elektrikerarbeider
- Ny vedlikeholdsplan for perioden 2026-2035



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.2022 var kr 914 276.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40 %. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langes Gate 4 og 6 Borettslag.

Lån

Langes Gate 4 og 6 Borettslag har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Langes Gate 4 og 6 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Langes Gate 4 og 6 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumentnøkkel: 00FC2-F477K-N1AUE-FCBE6-AHYV3-JNKKXN



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 00FC2-F477K-N1AUE-FCBE6-AHYV3-JNXXW



LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 469, KUNDENR. 8214

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	711 517	476 298	711 517	914 276
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 230 489	1 058 217	961 000	728 600
Tillegg for nye langsiktige lån 15	3 781 585	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-4 522 235	-822 998	-835 000	-660 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-1 287 080	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	202 759	235 219	126 000	68 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	914 276	711 517	837 517	982 876

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	976 884	741 461
Kortsiktig gjeld	-62 608	-29 944
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	914 276	711 517



LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 469, KUNDENR. 8214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		958 335	922 912	919 632	1 015 824
Innkrevde felleskostnader	2	2 262 672	2 200 200	2 262 368	2 456 176
Andre inntekter		0	50 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 221 007	3 173 112	3 182 000	3 472 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 560	-95 919	-21 000	-25 000
Styrehonorar	4	-160 000	-150 000	-150 000	-160 000
Revisjonshonorar	5	-10 764	-16 903	-26 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-100 925	-97 795	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	6	-31 228	-6 454	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-453 943	-493 873	-570 000	-635 000
Forsikringer		-114 519	-115 307	-125 000	-135 000
Festeavgift		-282 196	-268 576	-273 000	-290 000
Kommunale avgifter	8	-229 384	-221 119	-226 000	-260 400
Energi/fyring		-193 954	-179 171	-160 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 855	-115 640	-119 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-147 962	-59 198	-155 000	-164 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 864 290	-1 819 955	-1 936 000	-2 191 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 356 717	1 353 157	1 246 000	1 280 600
Innbetalt andel fellesgjeld		1 287 080	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 643 797	1 353 157	1 246 000	1 280 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 586	192	0	0
Finanskostnader	11	-416 894	-295 132	-285 000	-552 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-413 308	-294 940	-285 000	-552 000
ÅRSRESULTAT		2 230 489	1 058 217	961 000	728 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 230 489	1 058 217		



11

Langes Gate 4 og 6 Borettslag

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	66 460 500	66 460 500
SUM ANLEGGSMIDLER		66 460 500	66 460 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		15 786	9 625
Andre kortsiktige fordringer	13	8 041	14 243
Driftskonto OBOS-banken		599 912	367 380
Sparekonto OBOS-banken		353 145	350 213
SUM OMLØPSMIDLER		976 884	741 461
SUM EIENDELER		67 437 384	67 201 961
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Annen egenkapital	14	28 295 868	26 065 379
SUM EGENKAPITAL		28 301 368	26 070 879
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 612 908	17 640 638
Borettsinnskudd	16	23 460 500	23 460 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 073 408	41 101 138
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		59 188	660
Skyldige offentlige avgifter	17	126	990
Påløpte renter		3 294	1 741
Annen kortsiktig gjeld		0	26 554
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 608	29 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 437 384	67 201 961
Pantstillelse	18	72 810 000	73 000 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 07.03.2023
Styret i Langes Gate 4 Og 6 Borettslag

Christian Stein Grading/s/

Thea Christine Hjertholm/s/

Andreas Hodne/s/

Vilde KrÜger/s/

Sandro Velimir/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTE TREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 147 172
Internett	115 500
Kapitalkostnader på IN-lån	917 206
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	41 129
Overført til kapitalkostnader	-958 335
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 262 672

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 160 000. I tillegg har styret fått dekket julebord og annen bevertning for kr 8 905, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 764.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 728
Velimir Consult	-22 500
SUM KONSULENTHONORAR	-31 228

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-325 994
Drift/vedlikehold VVS	-39 454
Drift/vedlikehold elektro	-22 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 204
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 142
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 450
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-453 943

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-117 693
Renovasjonsavgift	-111 691
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-229 384

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 981
Driftsmateriell	-5
Lyspærer og sikringer	-713
Vaktmestertjenester	-11 376
Renhold ved firmaer	-107 000
Andre fremmede tjenester	-12 618
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 905
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-2 923
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-147 962

NOTE: 10**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	654
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 932
SUM FINANSINNETEKTER	3 586

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-24 240
Renter og gebyr på lån i DNB	-6 758
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-298 919
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-86 977
SUM FINANSKOSTNADER	-416 894

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	66 460 500
SUM BYGNINGER	66 460 500

Gnr.208/bnr.372 M. flere

Tomten er festet av Ivar, Nick og Ninja Tollefsen fra 20.04.2004.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	8 041
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 041

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 930 003
Egenkapital fra IN tidligere år	25 374 594
Egenkapital fra IN 2022	1 287 080
Reduksjon EK fra IN	-9 295 809
SUM ANNEN EGENKAPITAL	28 295 868

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	226 138
Nedbetalt i år	3 773 862

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2022	-3 781 585
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	113 197

-3 668 388

Handelsbanken (erstatte lån i DNB)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2008	-45 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 758 630
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	635 176
Nedbetalt tidligere, IN	25 374 594
Nedbetalt i år, IN	1 287 080

-11 944 520

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 612 908
------------------------------------	--------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-23 460 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-23 460 500

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-126
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-126

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 460 500
Pantelån	15 612 908
Beregnete IN-forpliktelser	17 365 865
TOTALT	56 439 273

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	66 460 500
TOTALT	66 460 500

Innkomne forslag/saker:**A. Forslag fra Oda Sortland**

Hei

Veggen mange av oss har utsikt til er stygg. Spesielt pipen ser ikke bra ut. Forslag: Finne ut hvem som eier pipen, og finne ut om den går an å pusse den opp eller male noen pent på den. Se bilde.



**Styrets innstilling**

Styret går imot forslaget, på bakgrunn av den økonomiske situasjonen borettslaget står i for øyeblikket. Det er ganske mange andre vedlikeholdsprosjekter som bør prioriteres foran dette. Tiltaket vil, dersom flertallet stemmer mot forslaget, allikevel bli notert som et ønske på vedlikeholdsplanen. Styrets innstilling er enstemmig.

Forslag til vedtak

Finne ut hvem som eier pipen, og finne ut om den går an å pusse den opp eller male noen pent på den.

**Innkomne forslag/saker:****B. Forslag fra Ida-Marie Nordgård**

Hei,

Forslag: Oppussing av oppgang langes gate 6.

- maling av veggene, tak og gelender.

- skap under sikringskap bør utbedres og fikses. (Ødelagt i nesten hver etasje).

Styrets innstilling

Punkt 1: På grunn av den svært høye takhøyden i trapperom i nr. 6, vil det ikke være forsvarlig at beboere utfører malerarbeidet på dugnad. Å engasjere et malerfirma til dette bør ikke prioriteres på nåværende tidspunkt, på grunn av den økonomiske situasjonen borettslaget står i for øyeblikket. Tiltaket vil, dersom flertallet stemmer mot forslaget, allikevel bli notert som et ønske på vedlikeholdsplanen.

Punkt 2: Forsøk på utretting, eventuelt utskifting av skapdørene til de gamle teleskapene er en jobb som allerede er bestilt hos vårt vaktmesterfirma. Det vurderes å forsegle skapene da de ikke lenger er i bruk.

Styrets innstilling er derfor å stemme imot dette forslaget. Styrets innstilling er enstemmig.

Forslag til vedtak

Oppussing av oppgang langes gate 6

Innkommne forslag/saker:**C. Forslag 1 fra Ådne Djønne**

Hei, mitt navn er Ådne Djønne. Jeg har nylig flyttet inn i borettslaget og ser frem til generalforsamlingen. I sammenheng med dette har jeg noen saker jeg ønsker at skal vurderes.

Den første omhandler en oppgradering av gulvet på vaskerommet i kjelleren. Dagens løsning gjør det vanskelig å nå sluket for å kunne sikre at denne er åpen. Dette skaper grunnlag for at vaskerommet lukter og fremstår mindre rent. Her ønsker jeg at man kunne vurdere å legge epoxy gulv. Når det gjelder epoxy-gulv, så kan jeg beskrive det som følgende (basert på kilder på nett):

Epoksy er en tokomponent herdeplast i flytende form som består av en A- og en B-komponent, som reagerer med hverandre etter blanding og danner en hard og slitesterk overflate. Epoxy brukes mest til gulvflater i industri, kjellere og garasjer.

En epoksy-overflate er meget slitesterk og resistent mot de fleste kjemikalier. I tillegg er den hygienisk med tanke på at det ikke vil fremkomme noe bakteriell vekst i gulvet.

Det er tre varianter man bør vurdere, enten en maling, coating eller belegg (kilde: <https://epoxybelegg.no/gulvlosninger/>). En oppgradering av gulvet med epoxy vil gi et mer holdbart og hygienisk gulv, samtidig som man kan velge mellom flere ulike farger, samt finisher.

Forslaget er å etablere en ny gulvløsning som er slitesterk, lett å vedlikeholde og har en lav kostnad. Dette innebærer at man tilrettelegger for et epoxy-gulv på hele gulvflaten, pluss nederste del av veggene. Denne løsningen vil øke kvaliteten på vaskerommet, uten at man iverksetter en totaloppussing. Epoxy kan legges direkte på eksisterende overflate, med forbehold om en tørkeperiode. Kostnaden for arbeidet kan fordeles på alle brukere av vaskerommet, og mye av arbeidet kan foregå som dugnadsarbeid. Forslagsstiller har også tilgang til ressurser som har erfaring med å legge slike gulv og som kan bidra med utførelsen. Arbeidet krever at eksisterende vaskemaskiner og stativ må tas ut i en kort periode (et par dager), slik at man kan legge gulv og vente til at det tørker. Denne oppgraderingen kan da av praktiske grunner finne sted i sommerferien for å minimere ulemper.

Styrets innstilling

Styret stiller seg åpen for å gå videre med dette forslaget, men mener det bør innhentes konkrete priser før man vedtar forslaget. Dersom det kan utføres på dugnad som beskrevet, og materialene har en lav kostnad, virker dette å være en fornuftig oppgradering. Kostnaden må av praktiske og juridiske årsaker allikevel fordeles på alle 55 andelene, ikke kun på brukerne av vaskeriet ref. Lov om burettslag § 5-19 (1). Tiltaket vil, dersom flertallet stemmer mot forslaget, allikevel bli notert og jobbet med som et ønske på vedlikeholdsplanen. Rengjøring av gulvet kan gjøres oftere av vårt renholdsfirma.

Styrets innstilling er derfor å stemme imot dette forslaget, men å gå videre i dialog med forslagsstiller om videre utredning av kostnader mm. Styrets innstilling er enstemmig.

Forslag til vedtak

Oppgradere dagens vaskerom med ny gulvløsning.

**Innkomne forslag/saker:****D. Forslag 2 fra Ådne Djønne**

Videre ønsker jeg at man kunne se på mulighetene for å etablere ny ytterdør for inngang til Langes gate 4A. Dagens dør fremstår ganske sliten og det burde vurderes om en ny dør skal erstatte denne. Det oppleves at døren har dårlig isoleringsevne, som medfører unødvendig varmetap og energibruk. En ny dør burde tilpasses bygget bedre, da dagens er meget moderne i forhold til den eldre bygården. Dette kan også bidra til økt verdiskapning for bygget. Forutsetningene for en ny dørløsning foreslås som følgende:

- God isolasjonsevne for å minske varmetap og energibruk
- Bedre tilpasning til bygårdens stiluttrykk
- Tilfredsstillende krav til brannsikkerhet
- Tilfredsstillende krav til sikkerhet mot tyveri etc.
- Tilstrekkelig tilpasset størrelse for generell bruk av bygget (eks flytting).
- Fordele utgiften for ny dør, med montering, på beboere som bruker døren som hovedinngang.

Styrets innstilling

Styret går imot forslaget, da utgiften av både praktiske og juridiske årsaker ikke kan fordeles kun på beboere som bruker døren som hovedinngang ref. Lov om burettslag § 5-19 (1). Tiltaket vil, dersom flertallet stemmer mot forslaget, allikevel bli notert som et ønske på vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak

Etablere ny ytterdør for inngang til Langes gate 4A



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Christian Stein Grading Alnagata 20 H

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Sandro Velimir Tidemands gate 4

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bernhard Gabriel Håland Langes Gate 4 A
2. Ingeborg Briseid Kraft Langes Gate 4 B
3. Marit Solveig Holter Langes Gate 6



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1442220. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04** og **30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.04.23

Selskapsnummer: 8214 **Selskapsnavn:** Langes Gate 4 og 6 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Thea Hjertholm og Ingeborg Briseid Kraft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.

For

Mot

Sak 5 Forslag fra Oda Sortland

Finne ut hvem som eier pipen, og finne ut om den går an å pusse den opp eller male noen pent på den.

For

Mot

Sak 6 Forslag Ida-Marie Nordgård

Oppussing av oppgang langes gate 6

For

Mot

Sak 7 Forslag 1 Ådne Dønne

Oppgradere dagens vaskerom med ny gulvløsning.

For

Mot

Sak 8 Forslag 2 Ådne Dønne

Etablere ny ytterdør for inngang til Langes gate 4A

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Christian Stein Grading

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Sandro Velimir

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Bernhard Gabriel Håland

Ingeborg Briseid Kraft

Marit Solveig Holter

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.